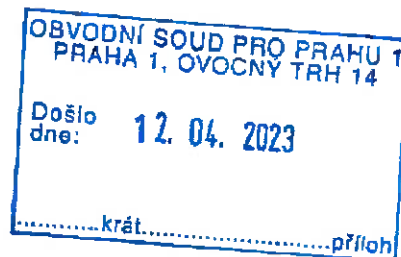


ZNALECKÝ POSUDEK č. 3019/2023

DOŠLO DNE
20-04-2023

**o ceně obvyklého nájemného pozemků parc.č. 556/56, 365/153
v katastrálním území Lahovice hl. m. Prahy
lokalita cyklotrasy podél okraje zástavby Lahovic a Vltavy, souběžně se Strakonickou**

Objednavatel posudku: Obvodní soud pro Prahu 1
Ovocný trh 587/14
110 00 Praha 1
č.j. 65 C 228/2020-91



Účel posudku: Stanovení výše obvyklého nájemného za pozemky
v období 1.5.2018 – 17.2.2020

Zpracovatel posudku: Ing. Magdalena Čudová
člen Komory soudních znalců ČR
Pod Dvorem 200/1, 162 00 Praha 6
znalec v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Ocenění pro období 1.5.2018 – 17.2.2020

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulní strany a 8 stran příloh, je zpracován celkem ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 se předávají objednavateli znaleckého posudku.

Pojem „Nemovitost, nemovitosti“ dále v textu znal. posudku jsou zkráceným výrazem pro pojem „Nemovité věci“ ve smyslu platné právní úpravy v novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. (účinnost od 1.1.2014).

V Praze dne 30.3.2023



Vyhotovení č. 3

Obsah posudku:

Zadání znal. posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku

Nález:

Vlastnické a evidenční údaje

Dokumentace a skutečnost, místopis

Analýza trhu

Způsob ocenění

Popis předmětu ocenění

Posudek:

Nájemné v obvyklé výši

Závěr, rekapitulace

Doložka dle §127a) zák. č.99/1963 Sb.

Znalecká doložka dle §13/4 vyhl. č.37/1967 Sb.

Přílohy:

- výpisy z katastru nemovitosti
- výsek katastrální a ortofotomapy mapy
- výsek situační mapy
- výsek územního plánu
- výseky cenové mapy staveb. pozemků

2 strany

2 strany

1 strana

1 strana

2 strany

8 stran

Zadání znal. posudku

Zpracování posudku pro stanovení výše obvyklého nájemného za užívání pozemků parc.č. 556/56 a 365/153 v k.ú. Lahovice hl. m. Prahy za období 1.5.2018 – 17.2.2020 dle usnesení Obv. soudu pro Prahu 1 z 21.7.2022 k č.j. 65 C 228/2020-91.
Zadavatelem nebyly sděleny žádné další požadavky či informace s vlivem na závěry znaleckého posudku, s tím, že znalci bylo uloženo též odpovědět na otázky soudu.

Podklady pro zpracování znaleckého posudku

- 1) Identifikační:
 - usnesení Obv. soudu Praha 1 o jmenování znalce č.j. 65 C 228/2020-91
 - výpisy údajů z katastru nemovitostí LV č. 102, 403 k.ú. Lahovice hl. m. Prahy, připojené spolu s výsekem katastrální mapy v přílohách posudku
- 2) Stavebně technické:
 - územní plán hl. m. Prahy a cenová mapa stavebních pozemků v hl. m. Praze, výseky připojeny v přílohách znal. posudku
 - soudní spis k č.j. 65 C 228/2020-91 a znalecké posudky v něm obsažené – znalců Ing. Zdeňka Maška, ing. Ivany Markovské, znalecké kanceláře BDO ZNALEX s.r.o.
- 3) Ostatní:
 - prohlídka na místě provedená znalcem dne 30.10.2022
 - informace o uskutečněných i nabízených prodejkách a pronájmech nemovitostí na trhu nemovitostí v ČR a Praze ze zdrojů:
 - informace o uskutečněných i nabízených prodejkách a pronájmech nemovitostí na trhu nemovitostí v ČR a Praze ze zdrojů:
 - vlastní databáze znalce a spolupracujících kolegů znalců
 - informace z České komory odhadců majetku a Komory soudních znalců ČR, kde je znalec členem, včetně odborných bulletinů, informace z ARK ČR a vydávaného Realitního magazínu ARK ČR, informace z tisku
 - informace od kolegů znalců a odhadců, ze spolupráce s realitními kancelářemi (např. Rak a.s., Centra v.o.s., RK Baleno, RK Pokorný, RK Genereli, RK New World Reality)
 - informace z informačních zdrojů a realitních serverů na internetu (cenovamapa.cz, cenovamapa.eu, cenovamapa.org, cen. mapa Asociace RK ČR) a z nabídek realitních kanceláří
 - informace z dat ČSÚ publikované na internetu – souhrnná statistická data o realizovaných cenách nemovitostí
 - informace o smluvních cenách realitního trhu, prakticky ze všech obvodů hl. m. Prahy, Středočeského kraje a jednotlivě i dalších míst ČR, ze spolupráce znalce z titulu své druhé profese – daňového poradce se specializací na nemovitosti – s Občanským sdružením majitelů domů ČR, Mánesova 1410/69, Praha 2 a dále s vlastníky domů, které znalec současně ve své činnosti daňového poradce daňově zastupuje a zpracovává pro ně daňová přiznání k příjmům z pronájmu i převodům nemovitostí
 - odborná literatura, zejména publikace autora Ing. Zbyňka Zavadila k tržnímu oceňování staveb a pozemků, publikace kolektivu prof. ing. Alberta Bradáče k teorii oceňování nemovitostí, metodiky a doporučení ČKOM, KSZ ČR

Vlastnické a evidenční údaje

V katastru nemovitostí jsou oceňované nemovitosti – pozemky zapsány pro k.ú. Lahovice hl. m. Prahy na LV č. 102 a 475 takto:

pozemek parc.č. 556/56	ostatní plocha, ostatní komunikace
pozemek parc.č. 365/153	ostatní plocha, manipulační plocha

Vlastník nemovitostí:

aktuálně dle výpisů z KN přípojných v přílohách, k datu ocenění spoluvlastnictví, vlastnictví

Výměry pozemků – viz oddíl „Nález“ znal. posudku.

Dokumentace a skutečnost, místopis

V lokalitě při okraji zástavby v k.ú. a městské části Lahovice, se nachází oba předmětné pozemky jako součást místní účelové komunikace – cyklostezky se zpevněným povrchem, která odbočuje ze Strakonické nejprve jako místní komunikace zajišťující přístup k rod. domům - ulice v Sádkách – kde zástavbu opouští a pokračuje podél Lahovické nádrže a dále podél Vltavy. Pozemek parc.č. 556/56 je v části, kde je okraj zástavby a inž. sítě v bezprostředním dosahu, pozemek parc.č. 365/153 je v části za Lahovickou nádrží, více vzdálen od zástavby a je to okraj, doprovodný pás vlastní zpevněné komunikace (nelze jej jinak než s ní užívat).

Další popis pro ocenění v následujících částech znaleckého posudku.

Analýza trhu, způsob ocenění

Charakteristika nemovitostí a realitního trhu

Obecně lze konstatovat a vyplývá to i ze zpráv ČNB, Asociace RK ČR, Hypoindexu, údajů ČSÚ, poradenských společností – např. Deloitte, se zveřejňovaným Deloitte Develop Indexem každý měsíc, že ceny nemovitostí v hl. m. Praze, od ukončení propadu po globální světové krizi r. 2008, v letech 2013 – 2020 zaznamenaly po oživení trhu prakticky nepřetržitý růst, tento trend se zastavil až ve druhé polovině r. 2022 a zejména v posledních letech byl ovlivněn růstem cen nových bytů a pozemků pro bytovou výstavbu, kterých je stálý nedostatek. Všechny stavební pozemky tento růstový trend zaznamenaly také, a to i pozemky již nějakou stavbou zastavěné. Nemovitosti tohoto typu byly a zůstávají atraktivní možnosti k alternativě uložení volných peněz pro potencionální investory – kupující, u zastavěných pozemků ale v závislosti na druhu zástavby na nich.

U pozemků potencionální investor zvažuje několik hledisek – právní stav, tj. soulad se zápisem a určením pozemku v katastru nemovitostí a určení pozemku v územním plánu (zejména pro jeho budoucí využitelnost), fyzický stav daný místem – tvar, členitost, svažítost, přístup k pozemku (případně začlenění do většího celku) a dosah inženýrských sítí, u zastavěných pozemků cizí stavbou jsou ale důležité zejména tyto parametry – s ohledem na to zda lze reálně očekávat bezproblémový příjem ve formě nájmu či náhrady za užívání pozemku od vlastníka stavby.

Pokud ano, je o takové pozemky na realitním trhu zájem - nejen od vlastníka stavby na pozemku, který je logickým potencialem kupujícím, ale je to alternativa uložení peněz a získání pravidelného nájemného za pozemky, bez potřeby vynaložení nákladů na jejich údržbu.
Typicky jsou takovými pozemky realitními investory vyhledávanými např. pozemky zastavěné bytovými domy, administrativními, výrobními budovami, garážemi - vše pozemky běžně obchodované.

V daném případě z šetření na místě i dokladů v soudním spisu vyplynuly tyto skutečnosti:

Jedná se pozemek přímo zastavěný místní komunikací - cyklostezkou a manipulační, doprovodný pás kolem něj, oba jsou pouhou dílčí součástí celé komunikace a samy o sobě na její užívání nemají žádný vliv. Oba jsou součástí veřejně přístupné komunikace, kde správu a údržbu ze zákona o obcích vykonává hlavní město Praha nebo jím pověřená městská část, případně městem zřízená organizace (TSK) i bez ohledu na vlastnictví stavby - zde tělesa komunikace na pozemcích, dále jen „správce“ a oba pozemky jsou ve vlastnictví od správce odlišném.

Pozemky pak bez ohledu na jejich určení v územním plánu (dále u jednotlivých pozemků uvedeno) prakticky ani jinak užívat nelze, což je dáno jednak stávající okolní zástavbou, jednak tím že se jedná jen o dílčí části celé cyklostezky a územní plán jejich jiné využití neumožňuje rovněž.

Prakticky obecně vlastník stavby na pozemku, zde bez ohledu na vlastnictví „správce“ na nich vybudovaných komunikací, bude pozemky takto užívat, vlastník pozemků mu v tom nemůže reálně nijak zabránit a vymáhání nájmu, náhrady za užívání, proti orgánu obce, státní správy, je pro potencialem investora problematickým znakem investice.

Tedy se okruh potencialem investorů, kteří by očekávali výnos nájmu z takových pozemků, těmito omezeními značně zužuje a v daném případě je omezení, jak uvedeno, hned několik - druh zastavěnosti pozemku (veřejná komunikace na území obce, dílčí, malé části většího celku - části celé cyklostezky, užívání nelze nijak bránit a vymáhání příjmu, výnosu z užívání pozemku proti orgánu státní, obecní správy je komplikované. S jiným možným využitím pozemků v budoucnosti rovněž nelze reálně uvažovat.

Způsob ocenění

Znaleckým posudkem má být provedeno stanovení výše - **ocenění obvyklého nájemného za pozemky v daném časovém rozpětí 1.5.2018 - 17.2.2020.**

Cenovými předpisy pro oceňování nemovitostí platnými k datu ocenění jsou zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. pro 5.2018 a č. 188/2019 Sb. pro 2.2020. (oceňovací vyhlášky)
Uvedené předpisy nijak nedefinují způsob určení obvyklého nájemného za pozemky, definují způsob ocenění pozemků a obvyklou cenu.

Obvyklá cena je definována jako cena, která by byla dosažena při pořízení stejného, případně obdobného majetku či služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, za obvyklých podmínek a běžného chování kupujících, v místě a čase ocenění, s vyloučením časové tísně. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (majetkové, rodinné nebo jiné

osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím) ani vliv zvláštní oblíbenosti (zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k majetku).

Taková definice odpovídá také definicím pro obvyklou cenu dle znaleckých standardů včetně mezinárodních, jako ceny, které je dosaženo za výše uvedených podmínek při realizaci prodeje nemovitosti v rámci určitého obvyklého rozpětí pro jednání o prodejní ceně, kterým je tzv. tržní hodnota, v jejím intervalu by se za standardních, výše uvedených podmínek realizace prodeje na trhu s poptávajícími kupujícími, měla obvyklá cena pohybovat. Nelze tedy ztotožnit pojmy tržní hodnota a obvyklá cena, ale odhad ceny obvyklé se za standardních podmínek nachází v intervalu tržní hodnoty, je konkrétním vyjádřením hodnoty nemovitosti – obvyklá cena je konkrétním vyjádřením hodnoty věci.

K odhadu ceny obvyklé resp. ocenění v úrovni tržní hodnoty se obecně užívají 3 základní přístupy, principy ocenění:

Nákladové (technické) ocenění - jedná se o stanovení nákladů na nové pořízení majetku dle jeho složek (dílech nákladů, u staveb jednotlivých stavebních konstrukcí) v současných cenách s odpočtem opotřebení přiměřenému stáří a skutečnému stavu předmětu.

Výnosové ocenění - vyjadřuje schopnost předmětu ocenění vytvářet výnos (příjem), který je charakteristikou uživatelské hodnoty. Výnosová hodnota se v praxi stanovuje buď kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu nemovitosti příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investičním kapitálu) nebo různými metodami diskontace budoucího toku příjmů (cash flow) na současnou hodnotu.

Srovnávací ocenění - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným v daném místě a čase, tedy porovnáním se skutečně realizovanými cenami dosaženými při prodeji stejných nebo srovnatelných předmětů ocenění v daném místě a čase, případně s cenami nabídkovými, u rozjednaných prodejů, s korekcí na rizika dosažení nabídkových cen.

K ocenění v úrovni ceny obvyklé, k jejímu určení, se pak dle české právní úpravy užívá výhradně srovnávací ocenění, uvedený zákon o oceňování majetku jako metodu k určení obvyklé ceny jej preferuje všude, kde údaje pro porovnání existují, stejně tak je tato metoda s relevantními vstupy preferována znaleckými standardy, odlišně jen pokud nejsou k dispozici potřebné údaje o nemovitostech k porovnání.

Obvyklé nájemné pozemku je takové, které je pro konkrétní pozemek v daném čase dosažitelné na existujícím segmentu realitního trhu za běžných obchodních podmínek a pokud je zohledněno konkrétní místo pozemku, jedná se o obvyklé nájemné v místě a čase.

V závěru předchozí části - Analýza trhu - jsou pak uvedena omezení, která jsou pro obchodování předmětných pozemků na realitním trhu významná natolik, že v daném případě nelze užít srovnávací metodu přímým porovnáním - a to jak přímo pro nájemné za pozemky, tak i jejich cenu, ze které lze běžně dle znaleckých standardů výši nájmu odvodit.

Pro porovnání nájemních smluv ke srovnatelným pozemkům neexistuje dostatečný vzorek smluv, který by byl výrazem běžných obchodních podmínek - na území hlavního města Prahy jsou tyto veřejně přístupné komunikace pronajímány prakticky pouze tak, že nájemcem je jako „správce“ komunikace Hl. m. Praha (případně městská část, či zřízená organizace) - tedy výše nájmu není vyjádřením běžných obchodních podmínek na realitním trhu, ale cenové politiky města.

To samé platí pro realizované ceny odkupů pozemků pod komunikacemi - tyto veřejně přístupné pozemky komunikaci se prakticky obchodují také tak, že účastníkem smlouvy je Hlavní město Praha.

Prakticky se jedná o situace, kdy jediný logický kupující pro pozemek pod stavbou je vlastník stavby, zde správce komunikace - pro něj lépe pozemek vlastnit a vlastník takového pozemku za běžných podmínek prakticky nemá na výběr z více potencionálních investorů. Ze zkušenosti znalce při oceňování nemovitostí pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových a také pro MF ČR i některé městské části v hl. m. Praze, ale i obecně - v případech, kdy je vlastník stavby prakticky jediným logickým kupujícím pozemku, se smluvní strany dohodnou na ceně, která je dána cenovými předpisy pro oceňování jako minimum, s případným navýšením o některé náklady s konkrétním prodejem spojené. U stavebních pozemků na území hl. m. Prahy pak takto je akceptována cenová mapa a cena konkrétních pozemků (byť i nejsou přímo v ní oceněny ale okolní pozemky jsou) je z nich odvozována.

Jak je uvedeno výše, v daném případě není objektivně vhodné použít přímé porovnání. Nájemné z pozemků se běžně dle znaleckých standardů a postupů, včetně historického vývoje, odvozuje z ceny pozemků - ve výši 2-4 % u pozemků zemědělských a lesních a 5% u pozemků stavebních. Pokud je v ceně stavebního pozemku vyjádřena jeho charakteristika - zde pozemek zastavěný komunikací cyklostezky a pozemek související, není třeba uvedených 5% s ohledem na komunikaci dále korigovat. Rovněž historicky, ale do současnosti i v oceňovací vyhlášce, cena pozemků doplňujících užívání pozemků čistě stavebních, na trhu tak obchodovaných, cena pozemků ostatních ploch byla odvozována z ceny plnohodnotného pozemku stavebního, ve výši 20-60 %.

Pro předmětné pozemky ostatních ploch - komunikace a manipulační plochy jako pásu kolem ní k užívání samotné komunikace nezbytnému volím na základě zkušenosti výpočet nájemného v obvyklé výši způsobem odvození z ceny stavebního pozemku dle cenové mapy stavebních pozemků v hl. m. Praze i výpočtem ceny dle cen. předpisu jako minima. Nájemné za pozemky pak z této odvozené ceny pro pozemky komunikací činí 5%. Cenová mapa stavebních pozemků je v hl. m. Praze zpracována od r. 1998 a pravidelně aktualizována, pro daný účel je cena z ní odvozená dostatečná a v rámci chybějících údajích o srovnatelných prodejkách pozemků zastavěných komunikací jinak, než kde účastníkem byla obec, je pro ocenění použitelnou základnou.

Popis předmětu ocenění

Poloha - viz popis v předchozím oddíle znal. posudku "Dokumentace a skutečnost, místopis".

Pozemky parc.č. 556/56, 365/153

Pozemky v k.ú. Lahovice hl. m. Prahy:

pozemek parc.č. 556/56	ostatní plocha, ostatní komunikace	výměra 380 m ²
pozemek parc.č. 365/153	ostatní plocha, manipulační plocha	výměra 45 m ² 425 m ²

Rovinné pozemky, části cyklostezky, na okraji zástavby, pozemek parc.č. 556/56 přímo v dosahu hlavních inž. sítí, pozemek parc.č. 365/153 bezprostředně jen elektrorozvodu. V územním plánu (výseky připojeny v přílohách) pozemek parc.č. 556/56 v území oddechu SO1 (lemuje okraj obytné zástavby OB) a parc.č. 365/153 v území ZMK - zeleň městská krajinná.

POSUDEK

Nájemné za pozemky v obvyklé výši

Jak je podrobně popsáno v předchozích částech znal. posudku „Analýza trhu, způsob ocenění“ není v daném případě objektivně možno použít metodu přímého porovnání a obvyklé nájemné za pozemky je odvozeno z ceny stavebních pozemků v místě za užití cenové mapy stavebních pozemků a podpůrně i ceny stanovené jako spodní limit (viz předchozí) dle cen. předpisu – oceňovací vyhlášky.

V cenové mapě stavebních pozemků, dané na území hl. m. Prahy vyhláškou HMP č. 32/1998 Sb. a pro dané období aktualizovaná od 1.1.2018 vyhl. HMP č. 25/2017 Sb. a od 1.1.2020 vyhl. HMP č. 21/2019 Sb., dále jen ceny 2018 a 2020, nejsou předmětné pozemky oceněny – jsou v sousedství lokalit s uvedenou cenou v cen. mapě takto:
Výseky cenové mapy jsou připojeny v přílohách.

Pozemky v k.ú. Lahovice

	cena 2018 v Kč/m ²	cena 2020 v Kč/m ²
parc.č. 556/56	neuvedeno	neuvedeno
nejbližší lokalita	2 350,-	2 700,-
parc.č. 365/153	neuvedeno	neuvedeno
nejbližší lokalita	2 350,-	2 700,-

Výseky cenové mapy jsou připojeny v přílohách.

Porovnáním z cen. mapou předchozí je zřejmé, že cena do r. 2018 byla ve výši 2 350 Kč/m² v mapě delší dobu bez aktualizace a tedy jako relevantní údaj je dále zohledněna cena 2 700,- Kč/m².

Z této ceny stavebních pozemků je pak odvozena cena pozemků ostatních ploch – místní komunikace cyklostezky – ve výši 40% z rozpětí 20-60% (viz předchozí) – jedná se sice jen o místní účelovou komunikaci, ale současně velmi frekventovanou cyklostezku, kolem které je možné mírně zohlednit komerční užívání (občerstvovací místa).

1 080,- Kč/m²

0,40 * 2 700,- =

Jako další způsob odvození ceny pozemku místní komunikace typu cyklostezka je užito ocenění dle cen. předpisu ve stejné cen. úrovni – platného pro r. 2020:

Ocenění cenou zjištěnou

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj:
Okres:
Obec:

Hlavní město Praha
Hlavní město Praha
Praha

Katastrální území: Lahovice
 Počet obyvatel: 1 308 632
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 5\,134,00 \text{ Kč/m}^2$
 Pozemky parc.č. 556/56, 365/153, cena za 1 m^2

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	
P3. Povrchy	-0,05
I Komunikace se zpevněným povrchem	
P4. Vlivy ostatní neuvedené	0,00
II Bez dalších vlivů	
P5. Komerční využití	0,00
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,210$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	5 134,-	0,210	1,000	1 078,14	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	556/56, 365/153	1	1 078,14	1 078,10
Ostatní stavební pozemek - celkem			1		1 078,10
Pozemky parc. č. 556/56, 365/153					

Pozemky parc.č. 556/56, 365/153, cena za 1 m^2 - zjištěná cena celkem = 1 078,10 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 078,- Kč/m²

Odvození ceny pozemků cyklostezky oběma způsoby se nijak neliší a dále je z něj možno vycházet. Obvyklé nájemné je pak stanoveno ve výši 5% z takto odvozené upravené ceny pozemku stavební pro pozemek zastavěný místní účelovou komunikací

1 080,- Kč/m²

Nájemné za pozemky 1.5.2018 – 17.2.2020 (21 měsíců a 17 dnů)

Pozemky v k.ú. Lahovice v celkové výměře 425 m²:

0,05 * 1 080,- Kč/m ² = 54 Kč/m ² /rok	tj. 4,50 Kč/m ² /měsíc	40 162,50
425 m ² * 4,50 Kč/m ² /měsíc * 21 měsíců =		<u>1 161,20</u>
425 m ² * 4,50 Kč/m ² /měsíc * 17/28 =		41 323,70
Celkem	zaokr.	41 300,- Kč

Závěr, rekapitulace

Obvyklé nájemné za pozemky 1.5.2018 – 17.2.2020:

Pozemky parc.č. 556/56, 365/153

41 324,- =

zaokr. 41 300,- Kč

slovy: Čtyřicetjedentisíctřistadvacet Kč

Odpovědi na dotazy soudu

1. Jaká je výše obvyklého nájemného u předmětných pozemků za žalované období v místě a čase?
Celkem za oba předmětné pozemky v daném období 41 300,- Kč.
2. Jaká metoda ocenění byla Vámi zvolena a z jakého důvodu?
Podrobně viz způsob ocenění, není dostatek informací k přímému porovnání, to je zkráceno obchody realizovanými k tomuto druhu zastavěných pozemku prakticky jen za účasti Hl. m. Prahy, jejich městských částí či zřízené organizace ať jde o nájem nebo prodej pozemků a tedy takové porovnání je zkráceno cenovou politikou města, nejedná se o volně obchodovaný druh nemovitostí s dostatečným zdrojem informací o realizovaných obchodech.
3. Existují pro metodu tzv. přímého porovnání srovnatelné vzorky, ze kterých lze vycházet?
Neexistují v dostatečném množství.
4. Má vliv na výši nájemného u předmětných pozemků jejich zastavěnost, tj. existence zpevněné plochy na pozemku parc.č. 556/56 Lahovice? Má vliv na stanovení výše nájemného skutečnost, že na pozemku parc.č. 365/153 není těleso komunikace? Svě závěry odůvodněte.
Obecně ano druh zastavěnosti pozemku je pro jeho využitelnost zásadní, ale u tak malých výměr jako jsou oceňované části cyklostezky to že na pozemku parc.č. 365/153 již těleso komunikace nezasahuje prakticky nehraje roli, jeho využití je možné i tak jen jako doprovodný pás při komunikaci.
5. Jaká znalecká metoda má být znalci preferována při zjišťování obvyklé ceny nájmu – přímé porovnání nebo simulovaný výpočet nájemného z kupní ceny? Proč?
Pokud je dostatečný počet vzorků srovnatelných pro přímé porovnání a neovlivněných nějakým znakem (zde prakticky na celém území hl. m. Prahy jeden nájemce či kupující) tak přímé porovnání je preferovaným způsobem ocenění, v souladu se zákonem o oceňování majetku.
6. Zjišťuje-li znalec obvyklou cenu nájmu pro pozemky pod cyklostezkou představující samostatnou věc (stavba komunikace), jsou důvody proč je nevhodné použít přímé porovnání, když by znalec vycházel ze vzorku např. 5 nájemních smluv různě uzavřených vždy k nájmu pozemků pod samostatnou věcí? Proč?
Pokud by byla dána mnohost nájemců, ne pouze jediný s jednou cenovou politikou, pak ano.
7. Je vhodné pro obvyklou cenu nájmu pro pozemky pod cyklostezkou představující samostatnou věc (stavba komunikace) vyjít z kupní smlouvy uzavřené na pozemek pod chodníkem, který přiléhá k silniční komunikaci? Proč?
Neumím odpovědět takto obecně, chodník je nezbytnou součástí ulice ve městě, ne u cyklostezky, pravděpodobně by na tuto okolnost musela být nějaká korekce.

8. Přezkoumání správnosti znal. posudku Ing. Ivany Markovské s ohledem na zvolenou metodu ocenění a použité vzorky.
Je to velmi precizně stanovené nájemné za pozemky – pokud je nájemcem Hl. m. Praha, není to tedy nájemné obvyklé.
9. Považujete použité vzorky (nájemní smlouvy) za srovnatelné co do předmětu nájmu, účelu a charakteru pozemku, doby nájmu?
Viz bod 8.
10. Přezkoumání správnosti znal. posudku znal. ústavu BDO ZNALEX s.r.o. s ohledem na zvolenou metodu ocenění a použité vzorky. Považujete použité vzorky (nájemní smlouvy) za srovnatelné co do předmětu nájmu, účelu a charakteru pozemku, doby nájmu?
Dito body 8. a 9.
11. Jaká jsou relevantní kritéria pro výběr srovnatelných vzorků pro použití metody přímého porovnání. Jaké parametry nájemní smlouvy jsou relevantní pro označení dané nájemní smlouvy za srovnatelný vzorek?
Stejný druh pozemku zastavěný stejnou stavbou, zde komunikace, poloha, okolní zástavba s vlivem na možnou jinou využitelnost, případně dosah inž. sítí s ohledem na ni a nezkreslení nějakým shodným znakem zužujícím obvyklé podmínky na realitním trhu (zde vždy jeden nájemce, případně jeden kupující se svou cenovou politikou).
12. Přezkoumání správnosti znal. posudku Ing. Zdeňka Maška zejména s ohledem na zvolenou metodu ocenění.
Metoda ocenění vhodná, není dostatečný vzorek nájemních smluv uzavřených k takovým druhům pozemkům s četností více nájemců, ale ceny pozemků pro odvození nájmu stanoveny opět jednostranně, s jedním kupujícím – Hl. m. Prahou.

Doložka dle §127a) zák. č.99/1963 Sb.

Prohlašuji, že jsem při ocenění osobou nezávislou a jsem si jako znalec vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu §127a občanského soudního řádu.

Odměna za zpracování znaleckého posudku je určena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. ve znění č. 370/2022 Sb. o znalečném, ke zpracování znal. posudku nebyl přizván konzultant.

Znalecká doložka

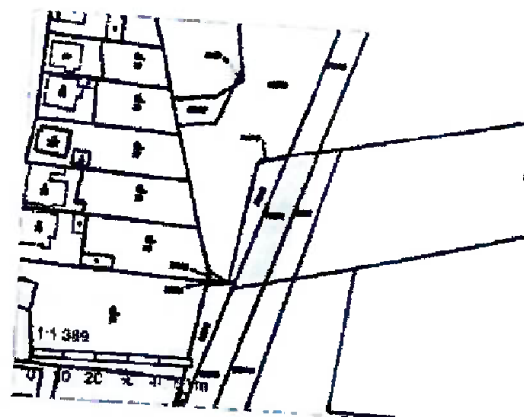
Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 26.6.1992 pod č. 1596 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí a byl zapsán pod poř. č. 3019/2023 znaleckého deníku, dodatek znal. posudku se pod samostatným číslem do znal. deníku nezapisuje.

V Praze 30.3.2023

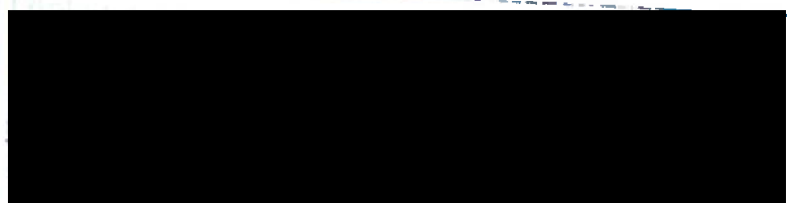
Ing. Magdalena Čudová
Pod Dvorem 200/1
162 00 Praha 6
telefon: 608 534 325
e-mail: cz.ekonomik@gmail.com

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 556/560
Obec: Praha (554700)
Katastrální území: Libeň (729248)
Číslo LV: 102
Výměra [m²]: 380
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: D44
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

	1/2
	1/4
	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

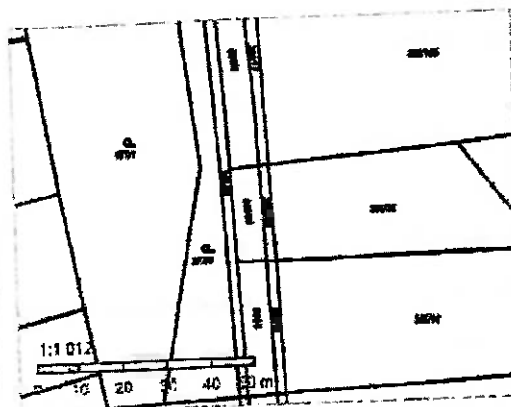
Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 2

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.03.2023 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 365/153
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Lahovice [729248]
Číslo LV: 430
Výměra [m²]: 45
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: manipulační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastník: Alcor Holdings CZ s.r.o.

Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

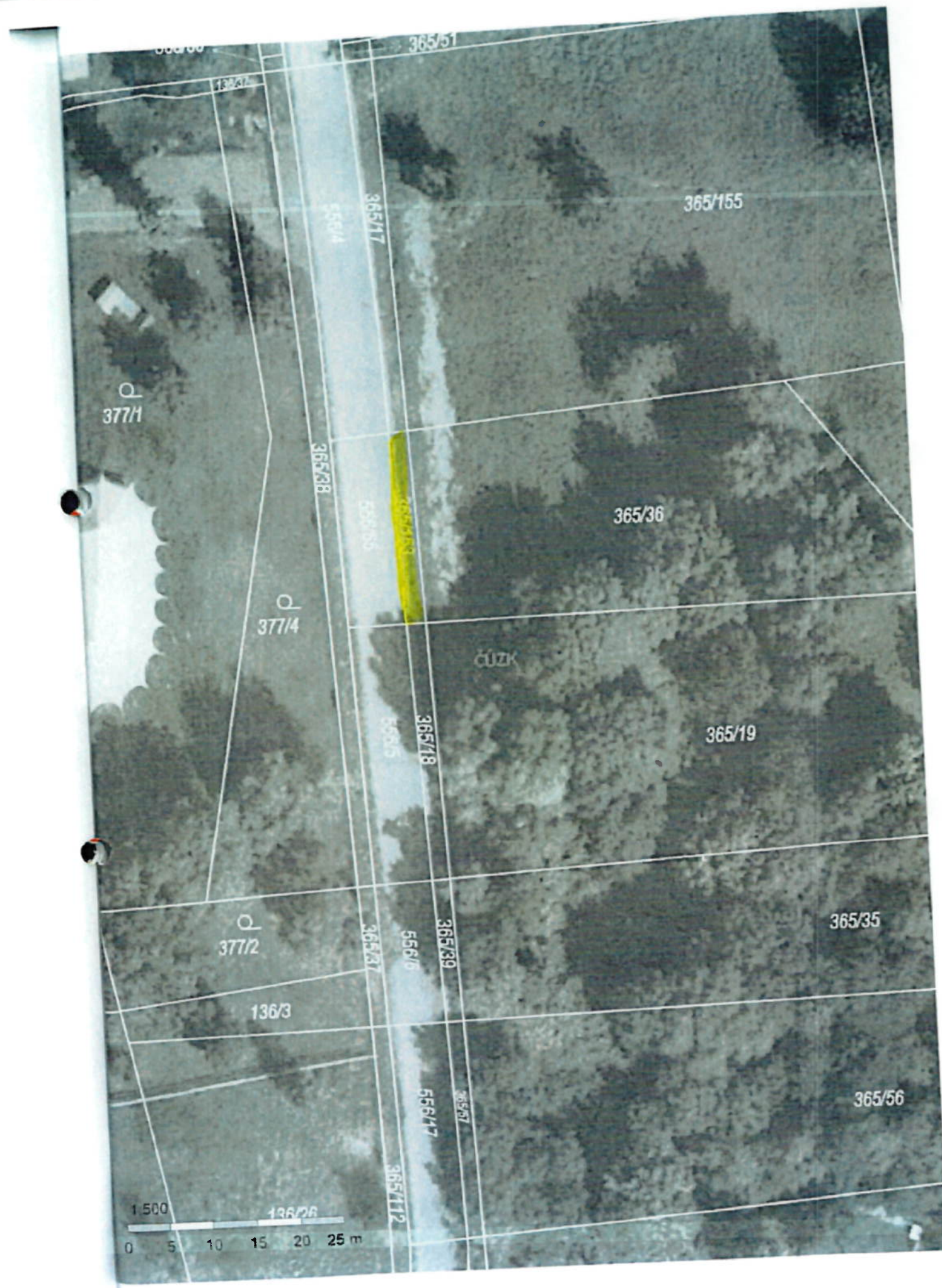
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

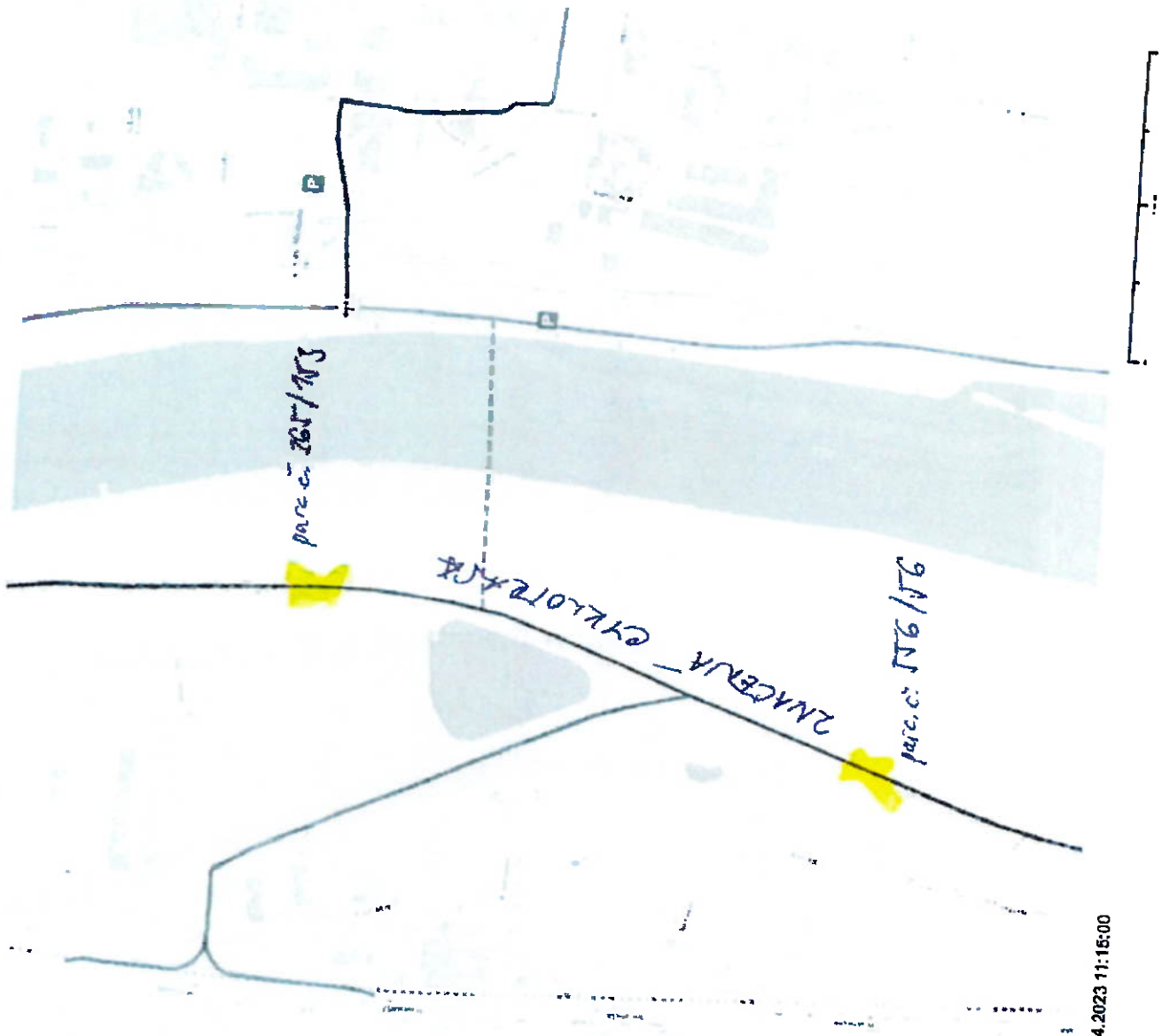
Číslo pozemku: 365/153, výměra: 45 m², katastrální území: Lahovice, obec: Praha

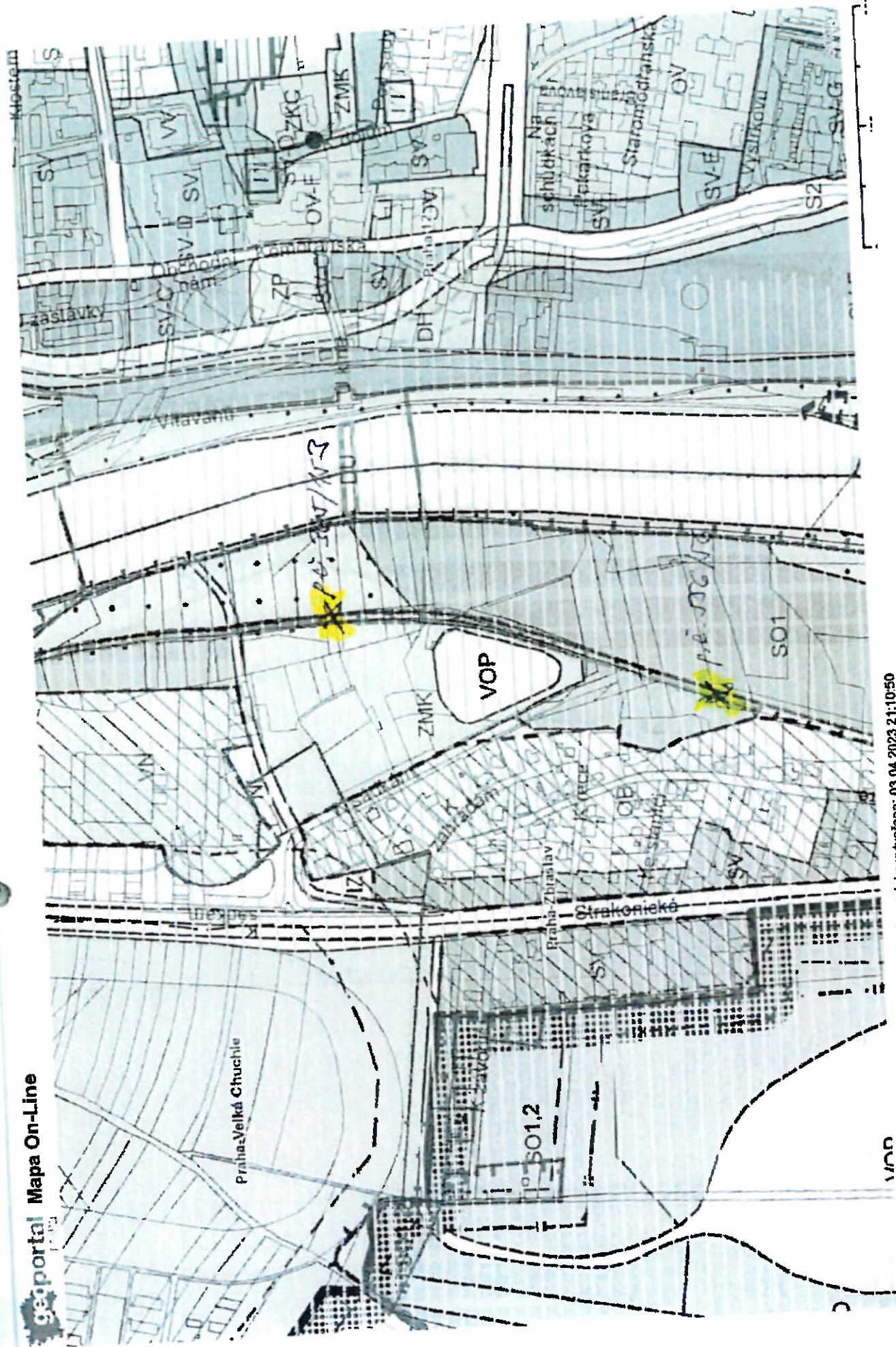
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.03.2023 09:00.

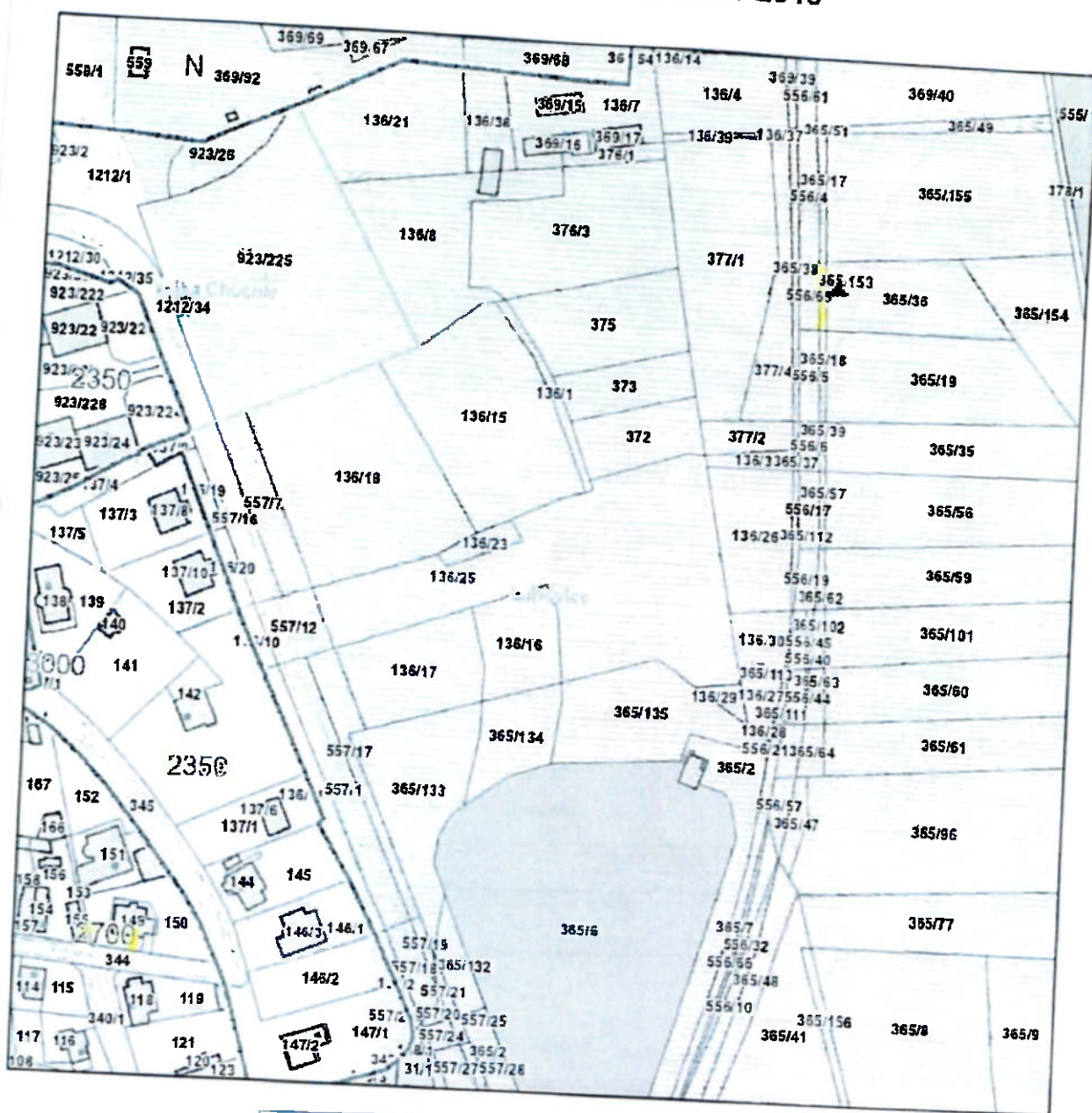








Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2018



Katastrální území

Název: Lahovice

Parcela

Číslo parcely: 365/153

Cena 2018

Mapový list: 107

Cera: **Cena nestanovena**

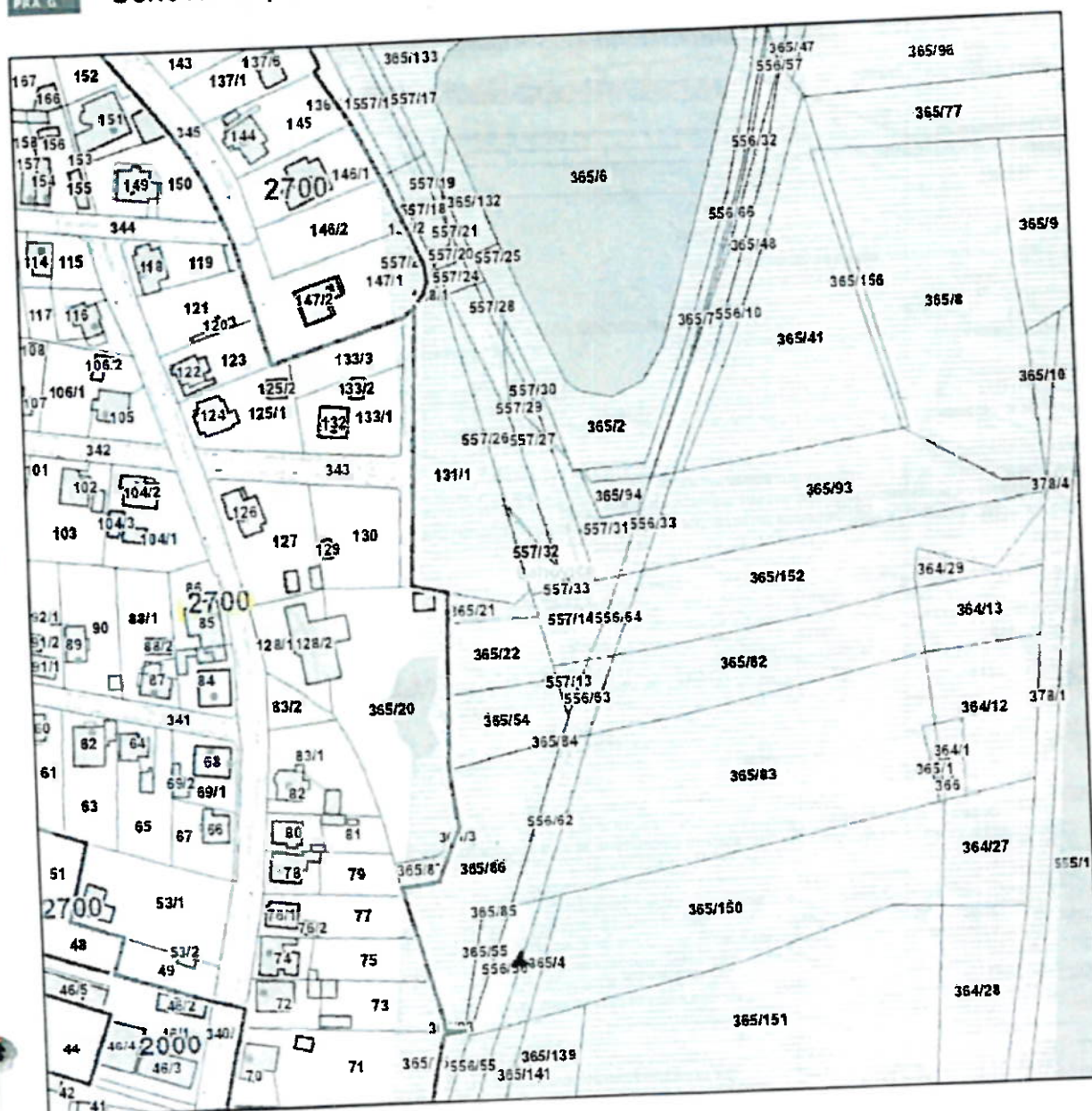
Skupina:

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2018-31.12.2018

Vytištěno dne: 03.04.2023

Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020



Katastrální území

Název: Lahovice

Parcela

Číslo parcely: 556/56

Cena 2020

Mapový list: 107

Cena: Cena nestanovena

Skupina:

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2020-1.1.2021

Vytištěno dne: 03.04.2023

